5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Lippborg Nr. 1 „Im Heidfeld“ der Gemeinde Lippetal Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Lippborg Nr. 1 erstreckt sich ausschließlich auf das Grundstück Gemarkung Lippborg, Flur 37, Flurstück 119. Das Grundstück wird im Südwesten von der Marktstraße und im Nordwesten von der Straße „Dorfheide“ begrenzt. Auf dem Flurstück befindet sich das Wohnhaus Dorfheide 5.

2. Anlass der Planänderung

Auf dem Grundstück wurde bei der damaligen Aufstellung und den weiteren Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll im östlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung geschaffen werden.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll sowohl die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück als auch die zusätzliche Fläche planungsrechlich festgeschrieben werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Für das Planänderungsgebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Wegen der im Grundstücksbereich nicht festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen besteht auf dem Grundstück z.Z. keine Möglichkeit, ein Bauvorhaben zu realisieren. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt da:

1. durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden,
2. kein Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umwelt-verträglichkeitsprüfung errichtet werden soll und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Anlass und Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Lippborg Nr. 1 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer geeigneten und verträglichen Bebauung des Grundstücks zu schaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende bauliche Nutzung des Bebauungsplangebietes übernommen.

Gemäß § 4 BauNVO sind hier zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von der Möglichkeit, ausnahmsweise andere Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO zuzulassen, wird nicht Gebrauch gemacht, da nur ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden

- die Grundflächenzahl
- die Geschoßflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit der für allgemeine Wohngebiete vorgeschriebenen Höchstgrenze von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% auf max. 0,6 ist für Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Die Geschoßflächenzahl wird auf 0.6 festgelegt. Die vorgeschriebene eingeschossige Bebauung passt sich an die Nachbarbebauung an.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, als Bauweise wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW werden als zulässige Dachformen und Dachneigungen die folgenden Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° für Hauptdächer. Bei untergeordneten Dächern kann davon abgewichen werden.

5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Im vereinfachten Verfahren ist zur Änderung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 (3) BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

6. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Im vereinfachten Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 13 (3) BauGB keine Untersuchung des Artenschutzes erforderlich.

7. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Planänderungsbereiches sind nicht bekannt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstückes ist durch das vorhandene Kanalsystem (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) sowohl in der Marktstraße als auch in der Dorfheide gewährleistet.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist durch die Marktstraße bzw. Dorfheide gegeben.

Soest, den 19. Mai 2010

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de